

日本における空き家信託の実現可能性

明海大学不動産学部専任講師 中田 裕子

目 次

1. はじめに
2. 空き家信託の課題—京町屋の事例を中心に—
3. 私益信託活用の可能性とその限界
4. おわりに

1. はじめに

近年、空き家問題という言葉を目にする機会が多くなっている。空き家問題は、日本が少子高齢化社会に突入してからしばらくすると、顕在化し始めた。2022年を境に、さらに空き家問題は深刻化するとされている¹。こうした問題に対して、特に放置していると危険な空き家については、具体的に打開策が講じられ始めている。2015年5月には、空家等対策特別措置法が施行され、危険な空き家などを自治体が「特定空家」と認定し、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置が取れることになった²。

また、人口減少で悩む地方自治体を中心に、「空き家バンク」の設置が行われることもある³。「空き家バンク」とは、自治体が空き家の登録を募り、ウェブ上で物件情報を公開するなどして、購入者や賃借人を探すシステムである。多くの場合は、民間の不動産業者やNPO法人の協力を得ながら、官民連携でシステム構築を進めている。まだ利用できる空

き家については再利用を促しながら地域の再活性化にも役立てようと試みられている。

空き家対策の一環として、特に古民家や価値のある空き家をそのまま活用している例は全国で散見される。例えば、古民家を活用し、子育て支援を行ったり、地域の高齢者の憩いの場として提供したり、コワーキングスペースとして利用したり、実態はさまざまであるが、古民家を空き家として放置するだけではなく積極的に活用しようとする試みが行われている。その際、古民家を売却という手段で手に入れている場合もあるが、所有者との間で賃貸借契約を締結し借り受けていることも少なくない。

こうした資産価値のある空き家や空き家となくなってしまった古民家については、売買でもなく、賃貸借でもない別の制度、つまり、信託を利用して利用促進を図ることはできないだろうか。現在、民間の努力で古民家（空き家）の活用が進む中で、空き家を活用する側・空き家を提供する側双方にとって、信託制度を利用することでより効果的な活用の道を残すことになる可能性がある。本稿では、空き家活用の一つの手段としての空き家信託の実現可能性について検討したい⁴。検討対象とする不動産を古民家やまだ取り壊す必要のない利用可能な空き家などを想定した上で、実務的課題・法的課題の検討・抽出をし、さらにその利用を阻む問題の根本的原因が日本の信託法制度にある点を指摘する。最後に、より有効に信託を活用するために提言を行いた

い。

2. 空き家信託の課題—京町屋の事例を中心に—

2.1 なぜ信託制度に注目するのか

前述の通り、空き家となってしまった古民家を運用する場合に用いられる一般的手法が、売買契約か賃貸借契約によるものである。もちろん、売買契約の場合、賃貸借契約の場合それぞれにメリット・デメリットがある。

売買については、当該空き家について所有権を取得することになるため、新所有者は手にした古民家を自由に使用・収益・処分を行うことができる。一方で、価値のある建築様式であった場合、元所有者がその部分は壊さないでほしいと願っていたとしても、新所有者は自身の所有物に対して排他的支配を及ぼしているため自由に処分してしまう。古民家の元所有者は、その不動産について将来にわたり適切に維持・管理・保存してもらいたいと考えていることも少なくないが、自身の高齢化や子世代にそれが期待できずに手放ざるを得ない場合もあり、このような場合に元所有者の希望には添えないことも多い。

賃貸借の場合では、古民家の所有権は引き続き現在の所有者に属する。あくまで空き家となっている古民家ないし不動産を貸し出すだけである。例えば、賃借人がそこで子育て支援のサービスを行っていたとしよう。古くなった部分で子供が怪我をする懸念が生じ、改築や修繕したい場合に、賃貸人たる所有者に確認しなければならない。確認がスムーズにできる場合であれば問題もないが、所有者の認知判断力が低下している場合や遠方に居を構えている場合、さらには所有者が拒絶した場合等には難航することになる。また、賃貸人が亡くなってしまい、その子世代が当該

不動産を相続しなかった場合に、賃借人の地位は不安定にならざるを得ない。

上記の状況に際し、信託制度を利用すると両者の欠点を補うことが可能となる。そもそも、信託とは⁵、特定の者が一定の目的に従い財産の管理処分及びその他の当該目的達成のために必要な行為をすべきものとするをいうと規定されている（信託法2条1項）。上記事例では、委託者たる古民家等の所有者が、信託行為によって信頼できる人（上記の例の場合では、子育て支援を行う団体に財産を移転し、受託者は信託目的にしたがって、受益者のためにその財産（この財産を信託財産と呼ぶ）を管理・処分する制度である⁶。信託制度を利用すると、所有者本人の存命中の財産管理から、本人の死後、財産の処遇に至るまで、一貫継続して管理ないし処分することが可能となるのである。受託者は所有権を有するため、信託目的に沿うものであれば当該不動産の管理・修繕を行うことができるし、委託者（もともとの古民家所有者）は、自身の希望通りの財産管理・処分が存命中から死後に至るまで可能になる。

2.2 事例からみた実務上の問題点

ここでは、実験的に将来空き家になる予定の古民家に信託設定を行おうとした京町屋の事案⁷に着目する。当該研究は、京町屋所有者は、自身の死後も京町屋を残すことを希望しているが、死後に町屋を適切に維持管理してくれる家族・親族等が存在せず、自治体に寄付しようとするも断られたという事案であった。ここでは、主に実務上発生した課題について論じられていたが、ここで挙げられている問題点は法的論点と密接に関連している。指摘された実務上の問題点は主に以下の3つである⁸。

第一に、信託に関する知識不足である。近

年、民事信託ないし家族信託という言葉に注目が集まりつつあるが、活発に利用されている状況とは言い難い。一般に信託の仕組みが浸透しておらず、利用しづらい状況が続いている。四宮教授が、その著書のはしがきで、「信託は、大陸法系に属するわが私法のなかでは、水の上に浮かぶ油のように異質な存在である」⁹と述べたのはあまりにも有名であるが、それほど日本法（民法）の中で信託は異質な存在であるということである。この点は現在でも変わりがなく、信託利用の心理的ハードルの一つとなっている。

第二に、受託者の選定についてである。信託は、その構造上、所有権という絶対的かつ強力な権利を信頼して託することのできる受託者に移転するということになるため、受託者に多くの義務を課している¹⁰。民事信託における受託者については、血縁者（親類者）が引き受けることが多いようである¹¹。他方で、本件のように、適切な維持管理を行ってくれる血縁者が存在しない場合に、第三者で受託者を引き受けてくれる人を選定する作業は困難を伴うことになる。

第三に、所有権の最終的な帰属先の問題である。委託者が死亡後も財産の管理・処分が可能である点が信託の利点と言えるが、その信託財産の最終的帰属先をどうすれば良いかという点が課題となろう。受託者が信託に精通した大規模組織等であれば、委託者死亡後も半永久的に信託を継続維持するということが可能かもしれない。しかしながら、通常はそうした長期に及ぶ信託を予定しておらず、何らかの形で信託終了を予定している。そのため、信託設定段階での最終的な所有権の帰属主体の確保は必要な条件の一つとなる。

このように、京町屋（古民家）の信託設定の研究事例については、実際に信託設定を行おうとする段階で、心理的なハードルも含め

て上記3つの点が問題となっていたようである。その他にも、契約内容や信託スキーム等での課題も少なくなかった¹²。次節では、上記の実務上の問題に加えて、空き家信託を設定する上で法的に課題となりそうな点について委託者・受託者・受益者それぞれの観点から指摘することにする。

2.3 法的課題と検討

(1) 委託者の判断能力の問題

まずは信託設定の主体とも言える委託者の判断能力の問題である¹³。信託は委託者の判断能力が充分でない場合には、信託設定自体が否定され得る。委託者には信託設定に必要な程度の判断能力が求められることになるが、例えば遺言信託や遺言代用信託といった場合には、遺言能力で足りる可能性が高い。しかし、上記の場合と異なり、不動産を含む複雑な信託となると、その内容や結果を十分理解できるに足るだけの判断能力が要求される¹⁴。空き家となっている古民家の所有者が高齢化していることも多く、有効な信託設定が可能か否かという問題は起こる可能性が高い。

(2) 受託者選定の問題

2.2で述べた通り、信託開始後からの主要なプレーヤーともいえる受託者の選任は極めて重要な事項の一つである。

①信託法上の課題

古民家を公共の利益のために運用することを想定した空き家信託を予定している以上、市や区といった自治体（公的主体）を受託者に選任するという手段も考えられる¹⁵。そうすると、信託を受けた自治体は当該不動産を自由に使用・収益することが可能で、かつ、委託者も自治体を受託者であれば安心して託することができるというわけである。一定期間、

公益利用に供した後は、元所有者が望んだ所有権の帰属先に戻せばよいということになる。このような信託設定は、アメリカ等では問題なく設定可能であるが¹⁶、我が国では、信託法上、一定期間公益信託に供したのちに私益信託に戻すといった手法は許されていない¹⁷。さらに、日本にはアメリカと同程度のパブリックトラストのような組織も存在しないのである。

では、私人に戻さずに公的機関が所持し続けられればどうかという、税上の懸念がある¹⁸。また、誰も相続したくないと考えている不動産について、相続に伴う税金や諸々の手続き、また売却しても買い手は現れなさそうで更地にするにも費用がかさむ場合に、空き家として所有していると固定資産税だけを納めなければならない。そこで当該財産につき、自治体を受託者とした信託を設定し、その不動産を自治体に押し付けるといったことが起こる可能性がある¹⁹。

②信託業法上の課題

信託業法2条1項では、信託業とは信託の引き受けを行う営業をいうと規定されている。換言すれば、営業の目的をもって信託法上の信託を引き受け、反復継続して行えば業法の適用対象ということになってしまう。ここでいう営業の目的とは、いわゆる収支相償性があれば問題ないとされるため、非営利団体であったとしても、直ちに、営利目的なしとは認定されない²⁰。問題なのが、反復継続性要件で、一回の信託の引き受けであったとしても、反復継続して信託の引き受けをする意思を有していれば営業として信託を引き受けたことになってしまう。

信託業法上の信託の引き受けを行っているとなると、業法上の規制を受けなければならないだけでなく、信託の成立自体も難しくなる。したがって、空き家信託の受託者となる

ものは一回限りの信託の引き受けでなければならない。

(3) 受益者の問題

空き家をその地域のために活用させる場合に受益者を確定することは難しい。そこで、公益信託とまでいかなくとも、一旦、受益者を確定せずに信託を有効に成立させることは可能であろうか。旧法下の通説によると、信託を有効に成立させるためには、信託設定時において受益者は確定していないといけなさとされていた。この時、受益者を特定・現存していることまで要求しないが、受益者が確定していない場合は、公益信託でない限り、成立が否定されていたのである²¹。

ところが、新法下では、受益者が確定しない場合も信託設定が可能となった（信託法258条1項）。いわゆる目的信託と呼ばれる制度である。受益者は確定し得ないが、公益を目的とする公益信託にまでは至らない、そういった活動についても信託設定を有効にしようとしたわけである²²。例えば、市民活動、ボランティア活動、災害活動を支援するボランティア活動に利用するという目的の信託、さらに日本版慈善信託（charitable trust）として、多様な利用方法と可能性を考慮され創設された²³。ただし、目的信託には一定の制限がある²⁴。例えば、設定に際し、信託契約または信託遺言の形でしか設定できず（同258条1項）、信託宣言（同3条3号）による設定は認められない。目的信託においては、受託者の監督を委託者に委ねることになるので、受益者不存在の信託において、受託者と委託者が一致する自己信託として設定すると、監督する者が不存在となるため設定が認められないのである。また、目的信託の存続期間は20年である（同259条）。

3. 私益信託活用の可能性とその限界

3.1 空き家を積極活用する場合の信託スキーム試案

広く地域の活用に供するための空き家信託を検討する場合には、受益者を特定しない形の私益信託（目的信託）を設定することが考えられる。空き家の元来の所有者を委託者、NPOないし空き家活用の団体を受託者として選任する。受益者はこの地域の不特定の人々ということになる。

3.2 法令上の限界

前述の通り、本来は公益目的を有する公益信託として設立しても良いが、その後、私益信託へ転換できない点、自治体を受託者となってしまうと不要な不動産を押し付けられる懸念が生じる点などを考慮すると、私益信託の枠内で目的信託として成立させる方がより利便性に適っていると思われる。したがって、受託者としてはNPO団体ないし個人とした方が有益であろう。ただし、この空き家を使った活動がより公益に資するような場合には、自治体等の支援は不可欠である。

また、委託者が受託者の監督をするといった点でも、委託者（空き家の元所有者）の意思を貫徹しやすい可能性がある。他方で、留意しなければならない点は、受託者は信託業法でいう「営業」を行わないように注意するという点である。あくまで民事信託の枠内で

の活用が望ましいため、ここでは、一回限りの信託として行わなければならない。

4. おわりに

本稿では、空き家信託の中でも、古民家等の空き家を地域の活性化のために利用する場合の信託の利用について検討した。既存研究で考えられてきた公益信託の利用ではなく、私益信託（目的信託）を利用することで、所有権・賃借権を利用した時より幅広い利用が可能となり得る。他方で、信託業法や信託法の法律上の制限から、受託者の選任の難しさは依然として課題となる。

さらなる課題としては、以下の3点が指摘できる。第一に、目的信託自体の研究を深化させる必要がある。英米に倣ってとりいれた信託法であるが、目的信託は英米で否定されている信託であって日本独自の発展を今後遂げることが予想される。今後どのような問題が起こり得るかという点をさらに検討する必要がある。第二に、目的信託スキームを利用するとして、具体的にどのような契約内容で、どのような条項を挿入することで空き家信託がより実現可能かという点を明らかにしなければならない。第三に、上記の古民家以外の場合の空き家信託（例えば高齢者施設の利用のため空き家となっている家についての処遇など）はどうすべきか、といった点である。

これら課題を克服したときに、日本版空き



家信託が実現できるのではないだろうか。

【付記】本研究は、2018年度トラスト未来フォーラム研究助成を受けた研究成果の一部である。

1 空き家問題が今後ますます深刻化するとの指摘については、以下の文献を参照されたい。野澤千絵『老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路』（講談社現代新書、2016）、牧野知弘『マイホーム価格革命 2022年、「不動産」の常識が変わる』（NHK出版新書、2017）、吉原祥子『人口減少時代の土地問題 「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ』（中公新書、2017）、朝日新聞取材班『負動産の時代 マイナス価格となる家と土地』（朝日新書、2019）、「土地はだれのものか」研究会『土地はだれのものか—人口減少時代に問う』（白揚社、2019）等。

2 ただ代執行は最終的手段であり、代執行でかかった費用をきちんと回収できるのかといった問題も指摘されている。

3 米山秀隆（編）『世界の空き家対策 公民連携による不動産活用とエリア再生』（学芸出版社・2018）、24-26頁。

4 遠藤英嗣『新訂 新しい家族信託』（日本加除出版、2017）520-532頁では、高齢者が高齢者施設への入居のため空き家となってしまった場合の空き家信託のスキームが紹介されている。本稿では、そのような空き家への信託設定についてはその対象外とするが、今後検討しなければならない重要な課題の一つである。

5 信託一般について、樋口範雄『入門 信託と信託法[第2版]』（弘文堂、2014）、道垣内弘人『信託法入門』（日経文庫、2007）、神田秀樹・折原誠『信託法講義』（弘文堂、2014）などを参照。

6 日本における信託は、商事信託と民事信託に大別され、前者は商事的な取引手段として、後者は家族や親族間の財産移転の手段として利用されている。近年は、民事信託の内でも、委託者の財産管理や処分、承継の権限を本人の親類者に信託する場合を、特に家族信託と呼ぶことが多い。なお、家族信託の具体的な定義規定は法律上置かれていない。

7 高田光雄・森重幸子・生川慶一郎「京町屋の

住み継ぎを支援する承継システムに関する研究—所有者の意思を尊重する承継支援型民事信託の試行的実施—」住総研研究論文集42号（2015）、49-59頁。

8 前掲・高田・森重・生川（注7）、51-52頁。

9 四宮和夫『信託法（増補版）』（有斐閣・1979）はしがき。

10 受託者の基本的義務として、善管注意義務（信託法29条）、忠実義務（同30～33条）、分別管理義務（同34条1項）を課している。さらに、帳簿作成、報告及び保存義務等も受託者に課されている。

11 島田雄左『あなたの想いを繋げる新しい財産管理 家族信託の教科書[第2版]』（税務経理協会、2017）、田中和明（編著）『詳解 民事信託実務家のための留意点とガイドライン』（日本加除出版、2018）、前掲・遠藤（注4）等参照されたい。

12 前掲・高田・森重・生川（注7）、57頁以下。

13 樋口範雄・関ふ佐子（編）『高齢者法 長寿社会の法の基礎』（東大出版会、2019）149頁以下を参照。

14 福島直樹「認知症患者の不動産取引をめぐる最近の判例動向」RETIO 2011.1 No.8, <http://www.retio.or.jp/attach/archive/80-076.pdf>（2019年8月22日アクセス）。

15 樋口範雄『超高齢社会の法律、何が問題なのか』（朝日新聞出版、2015）137頁、前掲・高田・森重・生川（注7）、52頁。

16 前掲・樋口（注15）、138頁。

17 能見善久「新しい公益信託法と公益活動の促進」信託278号（2019）13-32頁、16頁。なお、新しい公益信託法では、目的信託（私益信託）から公益信託への転換を認める新法になる予定であるが、公益信託から私益信託への転換は新法上も認められない。

18 前掲・樋口（注15）、139頁。

19 不動産信託の場合、固定資産税の請求先は登記簿上の所有者たる受託者となる。しかし、通常は受益者負担の定めが信託契約書上に置かれる。

20 神田秀樹・折原誠『信託法講義[第二版]』（弘文堂・2019）270-271頁。

21 この点は、英米の信託でも議論されてきた点である。例えば、イギリスでは、私益信託においては受益者が確保・確定できることが必要とされ

ており、抽象的目的の信託は、公益信託でない限り、「目的信託 (purpose trust)」として無効とされる。アメリカでも、受益者の存在しない目的信託は、公益信託でない限り、成立が否定される。これは、英米においての信託が、エクイティ上発展してきた受託者・受益者間の信託関係 (fiduciary relationship) を中心とした制度であるためであり、受託者の義務を強制する人が不存在であるという場合には、信託を運営できないと考えるため信託の成立を無効化するのである。

22 前掲・神田・折原 (注20), 259頁, 道垣内弘人『信託法』(有斐閣・2017) 314頁以下参照。

23 その他の目的信託の利用例については、信託法部会第2回議事録を参照http://www.moj.go.jp/shingi_1/shingi_041015-1.html (アクセス2019年8月24日)。

24 後藤元「目的信託の存続期間の制限とその根拠の再検討」信託研究奨励金論集第34号 (2013) 1-27頁, 参照。